

## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:**

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI**  
relativa al progetto di nuovo edificio ad uso commerciale in area ex comparto P8 ambito di  
PSC 128 – Roveri in via dell'industria,  
inoltrato da Immobiliare 36 s.p.a., con procedura di nuovo  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**  
*“Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi – ex Audi Zentrum”*

del **Comune di BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO:**

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010  
in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017

Valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000.

I° seduta della Conferenza dei servizi del 30 novembre 2017

Bologna, 5 settembre 2018

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

*Prot. n. 48426 del 5.09.2018 – Fasc. 8.2.2.2/6/2017*

## INDICE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	5
1.1 Contenuti della proposta comunale.....	5
1.2 Contenuti della pianificazione sovraordinata.....	5
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	7
3.1. Premessa.....	7
3.2 Gli esiti della consultazione.....	7
3.3. Conclusioni.....	7
4. ALLEGATI.....	7

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e) il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

### 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La procedura di POC attivata a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla nuova realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale nel comparto P8 in via dell'Industria ambito di PSC n. 128 Roveri, è dettata dalla necessità emersa nel piano di sviluppo del gruppo imprenditoriale proponente che prevede, per i prossimi tre/quattro anni, il potenziamento delle attività, sia per quanto riguarda la vendita delle auto, sia i servizi post-vendita con l'acquisizione di nuovi marchi ed aperture di nuove sedi. E' pertanto necessaria la realizzazione di un nuovo showroom e di uffici all'interno del comparto esistente in via dell'Industria in stretta continuità con quello esistente e con la carrozzeria già realizzati all'interno del Comparto “ex P8”. La localizzazione del nuovo showroom in altre aree industriali esterne al comparto, anche se di proprietà della ditta proponente, non avrebbe la stessa efficacia commerciale dell'operazione di ampliamento.

L'intervento in esame si inserisce all'interno del comparto produttivo esistente ex P8 in via dell'Industria, con estensione territoriale di circa mq. 25.780, che dal 2004 ad oggi ha visto l'insediamento artigianale crescere fino alla completa realizzazione della capacità edificatoria pianificata nel previgente PRG, con una superficie utile esistente di circa mq. 4.950. Il nuovo fabbricato in progetto avrà destinazione di salone per vendita autoveicoli, con annessi officina di servizio e uffici, per una Superficie Utile di circa 2.327 mq ed una Superficie accessoria di circa 3.552 mq.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre ad un piano interrato e sarà composto da quattro blocchi funzionali collegati tra loro. Nell'interrato sono localizzati servizi per il personale e autorimesse per il deposito di autovetture; in testa all'organismo, sul fronte prospiciente via dell'Industria, è localizzato lo showroom, costituito da uno spazio unico per esposizione, ricezione, attesa, accettazione. Sopra lo showroom, su tre livelli disposti intorno al camino di luce centrale, sono localizzati gli spazi amministrativi (uffici, sale riunioni); sulla copertura dello *showroom* ci sarà un terrazzo coperto a verde estensivo. Sul retro, rispetto a via dell'Industria, è collocato un volume che ospita l'officina ed il magazzino ricambi, con un lastrico carrabile destinato a deposito all'aperto per auto usate.

Le dotazioni pubbliche vengono completamente monetizzate, ai sensi dell'art.118 del RUE, inoltre in accordo con l'Amministrazione Comunale, il proponente realizzerà alcuni interventi sul tratto cieco di via Larga adiacente l'area di intervento, che come indicato all'art 7 della convenzione, in luogo della corresponsione parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e una quota dell'importo dovuto per la parziale monetizzazione della dotazione di parcheggio pubblico, che riguardano l'intervento di riqualificazione del relitto di via Larga, e consistono nella rimozione dello strato bituminoso e creazione di una nuova sovrastruttura stradale maggiorment prestazionale, realizzazione di cinque parcheggi per autoveicoli sul lato strada prospiciente al lotto di intervento e relativo marciapiede pubblico, sostituzione della fognatura esistente per lo smaltimento delle acque stradali con nuove captazioni attraverso bocche di lupo collegate con il collettore esistente ed infine l'installazione di nuova impiantistica per la pubblica illuminazione delle strade e dei marciapiedi di pubblica.

La prima seduta della Conferenza dei servizi è stata convocata il 30 novembre 2017, successivamente con nota 173619 del 30/04/2018 il Comune di Bologna ha interrotto i termini del procedimento chiedendo integrazioni al progetto. Visto la presentazione dei documenti integrativi in data 08/06/2018 e 12/06/2018 è stata convocata conferenza decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona con termine per la trasmissione dei pareri il 17/09/2018.

## **1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il Comune di Bologna è dotato di P.S.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. 133 del 14/07/2008 e di RUE approvato con delibera 137 del 20/04/2009 successivamente aggiornato con delibera 443 del 04/12/2017.

Il **PSC** classifica l'ambito tra quelli all'art. 22 *Ambiti da riqualificare e considera* le parti di territorio che richiedono interventi volti a recuperare diffusamente qualità urbana e ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni collettive, introduzione di un mix funzionale sensibile alle nuove esigenze. L'area rientra tra gli ambiti specializzati n. 128 Roveri, "luogo" significativo della Città del Savena nella sua accezione di città del lavoro, parte di un più ampio ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale. Il primo obiettivo della riqualificazione è l'adeguamento della maggiore area industriale bolognese alle nuove esigenze produttive. Ciò comporta l'aggiunta di superfici per l'ampliamento delle attività insediate, di servizi alle imprese e ai lavoratori, il completamento di dotazioni pubbliche, il rinnovo delle urbanizzazioni esistenti. Le *Condizioni di sostenibilità* riguardano il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio, ed il mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 40% delle superfici fondiarie.

Il **RUE**, all'art.69, disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, limitando la possibilità di intervento diretto di nuova costruzione per l'ampliamento di attività produttive riconducibili anche ai servizi commerciali e artigianato di servizio "una tantum" di volumetria pari al 10% del volume totale esistente, quasi interamente utilizzato in sede di variante finale di uno degli edifici realizzati. Le attuali esigenze dell'impresa in termini di volumetria eccedono pertanto i limiti dello strumento urbanistico, da cui l'esigenza dell'inserimento della proposta nel presente POC.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana, risulta condivisibile l'assetto urbanistico proposto dalla variante, che riguarda un incremento della capacità edificatoria consentita all'interno dell'ambito. Si esprime quindi, per quanto di competenza, **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante urbanistica e si riportano di seguito alcune riserve al POC** e valutazioni il cui recepimento potrà garantire una maggiore coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.

### **2.1 GLI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Poiché la scheda di POC prevede che il titolo abilitativo oggetto di rilascio sia di tipo "convenzionato", si chiede di inserire in convenzione alcune condizioni attuative che disciplinano:

- la quota delle dotazioni pubbliche relative all'intervento di nuova costruzione monetizzate, incluse quelle relative all'attuazione dell'ex comparto P8;
- gli ulteriori oneri a carico del proponente evidenziati dagli Enti ambientali.

**RISERVA N. 1:**

Si chiede di integrare in convenzione gli impegni del soggetto attuatore con i contenuti sopra evidenziati.

**2.2 LE DOTAZIONI E GLI SPAZI COLLETTIVI**

L'ambito in oggetto è frutto di un Piano particolareggiato denominato comparto P8, attuato con il PRG previgente nel 2004, che ha configurato il lotto fondiario attuale, definendone anche le relative dotazioni territoriali. Pare opportuno integrare la scheda di POC con i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi ceduti nel precedente comparto P8, a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.

**RISERVA N. 2:**

Si chiede di esplicitare nella scheda di POC i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi precedentemente ceduti, a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.

**2.3 QUOTA COMMERCIALE**

Per l'edificio in progetto è previsto l'uso 4d, che contempla gli usi commerciali in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri) ed esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq. Si rileva che l'attività proponente l'ampliamento è classificata ai sensi dell'art. 19 ter L.R. 14/1999, come vendita esclusiva di merci ingombranti e pertanto con un computo diverso della superficie di vendita. Si ritiene opportuno circoscrivere gli usi ammessi (4d) al contesto urbanistico in cui si colloca per i quali il limite rimane in SV fino a 250 mq. di competenza comunale, escludendo quelli come servizi alla persona come centri estetici, etc, non attinenti all'attività proposta con il presente procedimento. Infine è utile specificare che per i soli usi riconosciuti come merci ingombranti ovvero autoveicoli, motoveicoli, natanti e relativi accessori; legnami; materiali per l'edilizia; mobili; veicoli e mezzi a motore per utilizzo agricolo, sarà applicabile un limite di SV fino a 2.500 mq.

**RISERVA N. 3:**

Si chiede di indicare nella scheda di POC i limiti di riferimento della superficie di vendita ammissibile, differenziando la vendita di merci ingombranti rispetto agli altri usi ammessi, ed escludendo dall'ambito gli usi non attinenti all'attività proposta con il presente procedimento.

**3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE****3.1. PREMessa**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città Metropolitana.

### 3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Atersir, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po, Servizio Area Reno e Po di Volano e RFI. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti, quali: il traffico indotto, il rischio idraulico, la gestione delle acque e il rumore, nonché le integrazioni da inserire nel piano di monitoraggio. Si evidenzia inoltre che il titolo abilitativo oggetto di rilascio dovrà essere subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione di RFI rispetto alla deroga della fascia di rispetto prevista dall'art. 49 del DPR 753/1980, ai sensi dell'art. 60 del medesimo DPR.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 12/02/2018, non sono pervenute osservazioni.

### 3.3. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata al recepimento delle riserve** sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

### 4. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:  
Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico  
(Dott. Sabrina Massaia)